

Centrum van
BRGK
BIZ25-29

Businessplan BIZ Vastgoed

Centrum Bergeijk
2025 - 2029

**EEN BRUISEND CENTRUM
OM TROTS OP TE ZIJN.**

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Wat is een BIZ?	2
1.3	Wat is de financiële bijdrage?	3
1.4	Proces planvorming	3
2.	BIZ gebied centrum Bergeijk.....	4
3.	Organisatie van de BIZ & Centrummanagement.....	5
3.1	Organisatie van de BIZ	5
3.2	Stichting Centrummanagement	5
4.	Meerjarenplan.....	6
4.1	Centrale ambitie voor het centrum van Bergeijk	7
4.2	Meerjarenprogramma	7
4.2.1	Compleet, divers en relevant aanbod	7
4.2.2	Versterken verblijfswaarde centrum met een goede bereikbaarheid.....	9
4.2.3	Doorontwikkeling van marketing, communicatie en evenementen.....	10
4.2.4	Stevige belangenbehartiging en intensieve samenwerking	11
5.	Jaarplan en begroting 2025	12

Bergeijk, 26 juli 2024

Werkgroep BIZ:

Chris Bergmans - Noor Franken - Huub Gijsbers - Harry van Lierop - Henri Theuws

Adviseurs:

Nienke van Gerwen - Stefan Veroude



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Bergeijk Centrum werken we als vastgoedeigenaren, samen met de gemeente en ondernemers, al jaren aan de ontwikkeling van ons centrum onder de vlag van Centrummanagement. Mede dankzij Centrummanagement is er sprake van een bruisend economisch klimaat, met een sterke ondernemersmentaliteit, innovatieve houding en krachtige samenwerkingsbereidheid. Hierdoor staat het centrum van Bergeijk er goed voor en kunnen we voortbouwen op een sterke basis. Het centrum beschikt over een sterk en gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dienstverlening, er is nauwelijks leegstand, het centrum ligt er netjes bij en er wordt veel georganiseerd.

Dat dit zo blijft, is echter niet vanzelfsprekend. Zo heroverwegen veel retail- en horecaformules hun vestigingslocaties in kleinere centrumgebieden en wordt het steeds uitdagender om als winkel of horecazaak te renderen (hogere kosten, online concurrentie). Het centrum zal aantrekkelijk en onderscheidend moeten blijven om de bezoeker te blijven boeien en binden en zo voldoende 'loop' in het centrum te behouden. Dit vraagt permanente aandacht, waarbij de vastgoedeigenaren een cruciale rol spelen. Stilstand betekent immers achteruitgang.

Met behulp van een Bedrijveninvesteringszone (kortweg BIZ) kunnen we als vastgoedeigenaren structureel, professioneel en langdurig samenwerken én investeren in de versterking van ons centrum, met als doel een goede verhuurbaarheid van de panden en een gezond vastgoedrendement. Door collectief te investeren en te handelen worden we volwaardige gesprekspartner voor gemeente en ondernemers en kunnen we een krachtige positie innemen in de doorontwikkeling van ons centrum én de beleidskeuzes die hieromtrent gemaakt worden.

1.2 Wat is een BIZ?

Een Bedrijveninvesteringszone (kortweg BIZ) is een afgebakend gebied waarbinnen vastgoedeigenaren en/of ondernemers samen investeren in de kwaliteit van hun gebied. Alle niet-woningen in de BIZ (waaronder winkels, horeca, dienstverlening en kantoren) betalen daaraan mee. De BIZ in Bergeijk wordt ingesteld voor vastgoedeigenaren van panden met publieksgerichte functies die in het centrum zijn gevestigd. De ondernemers kennen momenteel een vergelijkbaar systeem ter financiering van projecten, namelijk de reclamebelasting.

De belangrijkste eigenschappen van de BIZ

- Een BIZ wordt opgericht door en voor vastgoedeigenaren. Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren in het centrum van Bergeijk. Bergeijk kent al sinds de oprichting van Centrummanagement een vrijwillige vereniging van vastgoedeigenaren voor het centrum. Deze vereniging is vooral de laatste jaren actiever geworden en mede initiatiefnemer om het BIZ-traject op te starten.
- De vastgoedeigenaren bepalen zelf op welke manier ze willen investeren in versterking van het centrum. Alle vastgoedeigenaren van niet-woningen betalen mee via de BIZ en kunnen meepraten en meedoen.
- Met de BIZ kunnen activiteiten gefinancierd worden die vanuit de Wet op de Bedrijveninvesteringszones geformuleerd zijn als activiteiten in de openbare ruimte, die gericht zijn op het bevorderen van de economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en/of veiligheid.
- In een overeenkomst (service level agreement) tussen de gemeente en de BIZ-vereniging wordt vastgelegd dat gemeentelijke taken niet overgeheveld kunnen worden naar de BIZ.
- De heffingsmaatstaf voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde.
- De BIZ komt er zodra er aantoonbaar draagvlak is bij de bijdrageplichtigen.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. In het vijfde jaar wordt de BIZ-vereniging geëvalueerd en dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ-vereniging te verlengen voor een volgende periode van 5 jaar.



Waarom een BIZ?

- Via een BIZ wordt de basis en het draagvlak verbreed; ook vastgoedeigenaren die nu nog niet aangesloten zijn bij de Vereniging van Vastgoedeigenaren gaan meedenken en financieel bijdragen aan het collectieve doel. Hierdoor wordt er onderling beter samengewerkt, kennis gedeeld en wordt de saamhorigheid vergroot. Ook hoeft er niet meer geleurd te worden voor een bijdrage.
- De vastgoedsector gaat eigenstandig investeren in de ontwikkeling van het centrum. Er is meer budget voor de langere termijn, dus meer slagkracht. Hierdoor kan de vastgoedsector professioneel opereren en komen projecten makkelijker van de grond.
- Er komt meer invloed van de vastgoedeigenaren op de verbetering van het centrum. Ze komen vroeger aan tafel en zijn een serieuze gesprekspartner, hierdoor wordt de onderhandelingskracht richting gemeente sterker (in projectvoorbereiding en beleidsvorming).
- De samenwerking met gemeente en ondernemers wordt verstevigd onder de vlag van de Stichting Centrummanagement Bergeijk, zodat er gezamenlijk meer en beter resultaat geboekt kan worden in het centrum: een vitaal, aantrekkelijk centrum met een sterk aanbod, wat leidt tot verbetering van het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van panden.

1.3 Wat is de financiële bijdrage?

Alle eigenaren van niet-woningen in het afgebakende gebied (zie vervolg) betalen een bijdrage per object. Die bijdrage is gerelateerd aan de WOZ-waarde van het object en wordt geïnd door de gemeente Bergeijk, die het vervolgens overmaakt naar de BIZ-vereniging.

De bijdrage per pand bedraagt per kalenderjaar per object 0,1% van de WOZ-waarde met een minimum van € 100,- en een maximum van € 1.500,-.

De heffing wordt alleen geheven indien uit de draagvlakmeting blijkt dat de wettelijk vereiste meerderheid positief is over de invoering van de BIZ. Er is sprake van voldoende draagvlak wanneer:

- Het aantal eigenaren dat minimaal 50% van de WOZ-objecten vertegenwoordigt een stem heeft uitgebracht;
- 2/3 van de uitgebrachte stemmen vóór de invoering van de BIZ is;
- De voorstemmers meer WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.

Wat ziet een vastgoedeigenaar daarvan terug?

Hoewel de bijdrage enigszins kan fluctueren afhankelijk van de WOZ-waarde, verwachten we dat de jaarlijkse bijdrage van de BIZ ruim € 20.000 euro is. De BIZ Vastgoed centrum Bergeijk geeft sturing op dat budget via dit meerjarenprogramma en de daaruit voortkomende jaarprogramma's en houdt daarbij de portemonnee in handen. Samen met de bijdrage vanuit de ondernemers (circa € 35.000) en de gemeente (circa € 20.000) wordt er via het Centrummanagement sturing gegeven aan de strategische doorontwikkeling van het centrum en de projecten in het centrum, waardoor er gezamenlijk meer resultaat geboekt wordt. Dat betekent voor de vastgoedeigenaren rechtstreekse invloed op een beter centrum: meer invloed op de ontwikkeling van Bergeijk centrum voor de lange termijn, bestrijding van leegstand, een aantrekkelijke verblijfsfunctie, optimalisering van bereikbaarheid en parkeren en versteviging van de marketing. Het rendement van de ingebrachte middelen is door samen op te trekken vele malen groter dan op individuele basis kan worden bereikt. De beoogde samenwerking in de BIZ en met de andere partners in het Centrummanagement, draagt daarmee substantieel bij aan een betere verhuurbaarheid en een hoger rendement.

1.4 Proces planvorming

Vanaf het najaar van 2022 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar de officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. Op initiatief van de Vereniging van Vastgoedeigenaren en een werkgroep van vastgoedeigenaren is de BIZ verder opgepakt. Het initiatief is ondersteund door de Stichting Centrummanagement en de gemeente Bergeijk en begeleid door een gezamenlijk geselecteerde adviseur. In maart 2024 is er een bijeenkomst georganiseerd voor alle vastgoedeigenaren van het centrum, waaruit bleek dat er breed draagvlak is voor een BIZ. Dit heeft aanleiding gegeven voor de werkgroep BIZ om het plan verder uit te werken, waar u hier het resultaat van ziet. In dit plan staan alle basisprincipes en keuzes voor de periode 2025 – 2029. Het plan is ook afgestemd met de belangrijke partners zoals de gemeente en het Centrummanagement.

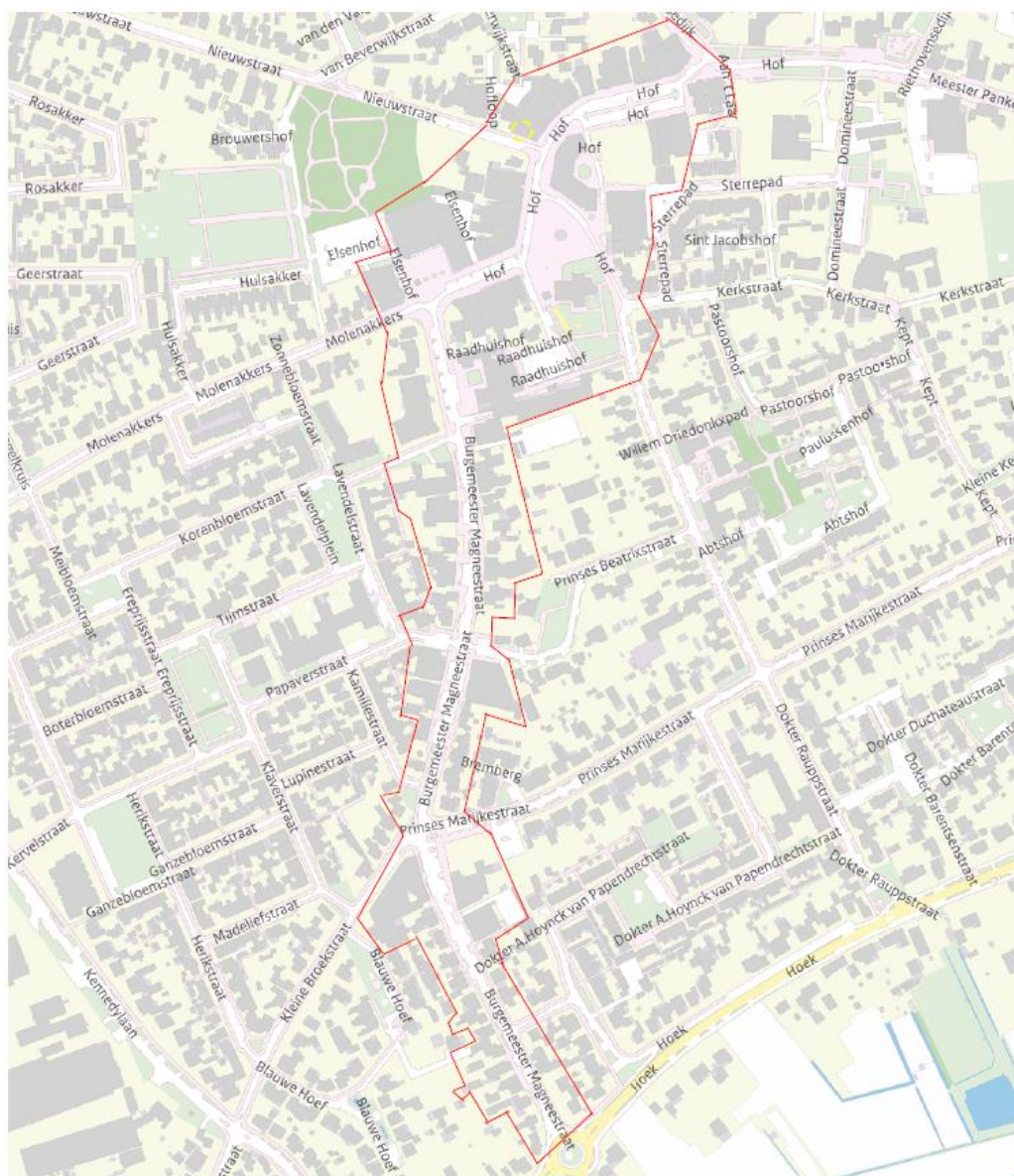


2. BIZ gebied centrum Bergeijk

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied in het centrum, waarbinnen alle vastgoedeigenaren van niet-woningen gezamenlijk gaan investeren. De afbakening sluit aan bij het werkgebied van Centrummanagement en de reclamebelasting (bijdrage ondernemers). Voor de afbakening van dit gebied heeft ook het volgende meegewogen:

- De vastgoedeigenaren in het gebied hebben een direct of indirect profijt van de projecten en activiteiten die in het kader van de BIZ worden opgepakt. De aanloopstraat (Burg. Magneestraat) is voor de BIZ gelijkwaardig aan het kernwinkelgebied (het Hof).
- Het BIZ-gebied moet ruimtelijk gezien logisch zijn. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de doelstellingen van de BIZ.

Hieronder is het heffingsgebied van de BIZ weergegeven. NB: alleen de niet-woningen in het gebied gaan bijdragen aan de BIZ.



3. Organisatie van de BIZ & Centrummanagement

3.1 Organisatie van de BIZ

De bestaande Vereniging van Vastgoedeigenaren wordt omgevormd tot een BIZ-vereniging. Het bestuur van de vereniging beheert de BIZ-gelden en is formeel opdrachtgever voor de activiteiten die met de BIZ-gelden worden uitgevoerd. Het bestuur wordt gevormd door vastgoedeigenaren uit het centrum van Bergeijk. Het statutaire doel van de vereniging is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet op de Bedrijveninvesteringszones. Alle vastgoedeigenaren kunnen lid worden van de genoemde vereniging. Jaarlijks vindt er een algemene ledenvergadering plaats waar het bestuur verantwoording aflegt en jaarplan en begroting worden besproken. Op deze manier kan elke vastgoedeigenaar optimaal inspraak leveren op de uitvoering van het BIZ plan.

Per jaar dient de vereniging een Jaarplan in bij de gemeente voor de besteding van de BIZ-gelden. Na afloop van het jaar wordt bij de gemeente rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Ook legt de vereniging verantwoording af aan haar leden en zorgt de vereniging ervoor dat alle BIZ-betalers kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting en de rekening en verantwoording.

De BIZ en de Vereniging BIZ Vastgoed centrum Bergeijk worden voor een periode van 5 jaar ingesteld vanaf 1 januari 2025. In het laatste jaar (2029) vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ-doelstellingen zijn gerealiseerd en of er voldoende basis is om een nieuwe draagvlakmeting uit te voeren voor het continueren van de BIZ met ingang van 1 januari 2030. In de uitvoeringsovereenkomst tussen de Vereniging BIZ Vastgoed centrum Bergeijk en de gemeente Bergeijk zijn afspraken gemaakt in de situatie dat de BIZ niet gecontinueerd wordt na 5 jaar.

3.2 Stichting Centrummanagement

Het centrum van Bergeijk beter maken is niet iets voor één partij, maar kan alleen slagen als er een gezamenlijk gedragen idee is. Door het verbinden en verankeren van de belangen van de eigenaren met de gemeente, ondernemers en andere centumpartners (zoals bewoners, Cultuurhuis, Visit Bergeijk, etc...) kan gezamenlijk bepaald worden in welke richting het centrum zich moet ontwikkelen en op welke projecten we gaan investeren, zodat onze inspanningen ook gaan renderen. Om dit te bereiken is al jaren de Stichting Centrummanagement actief waarmee we uitvoering kunnen geven aan onze gezamenlijke ambities. Doel is dat er door middel van een sterk samenwerkingsverband tussen de stakeholders sneller en beter resultaat bereikt wordt in het centrum.

Het stichtingsbestuur is ten minste samengesteld uit 1 vertegenwoordiger vanuit vastgoed, 2 vertegenwoordigers vanuit retail, 2 vanuit horeca en een onafhankelijk voorzitter. De vastgoedeigenaren en ondernemers zitten namens en met mandaat van hun achterban in het bestuur. De gemeente is partner van het Centrummanagement, wat betekent dat zij op bestuurlijk en ambtelijk niveau aanschuift, maar geen formele bestuurszetel vervult. Wel vervult de gemeente een rol in de Raad van Toezicht. In de afbeelding op de volgende pagina is de structuur weergegeven.

De activiteiten van de Stichting Centrummanagement zijn gericht op:

- Visievorming voor het centrum, de inhoudelijke koers voor het centrum op de middellange- en lange termijn. Ten aanzien van beleidsthema's functioneert de Stichting als klankbordgroep.
- Bepalen van de gezamenlijke agenda met projecten voor het centrum op basis van een jaarlijks uitvoeringsprogramma met financiële inbreng vanuit de drie partijen
- Informeren stakeholders (over en weer) rondom activiteiten, projecten en ontwikkelingen in het centrum.

De financiële en organisatorische inbreng vanuit vastgoedeigenaren in de Stichting Centrummanagement wordt in de toekomst geborgd door de Vereniging BIZ Vastgoed centrum Bergeijk. Deze is verantwoordelijk voor het verankeren van het projectenprogramma voortkomend uit de BIZ binnen de organisatie van het Centrummanagement en het afstemmen van het projectenprogramma met de andere partijen in het Stichtingsbestuur (gemeente en ondernemers). De drie partijen brengen financiën in om de gezamenlijke agenda te realiseren.

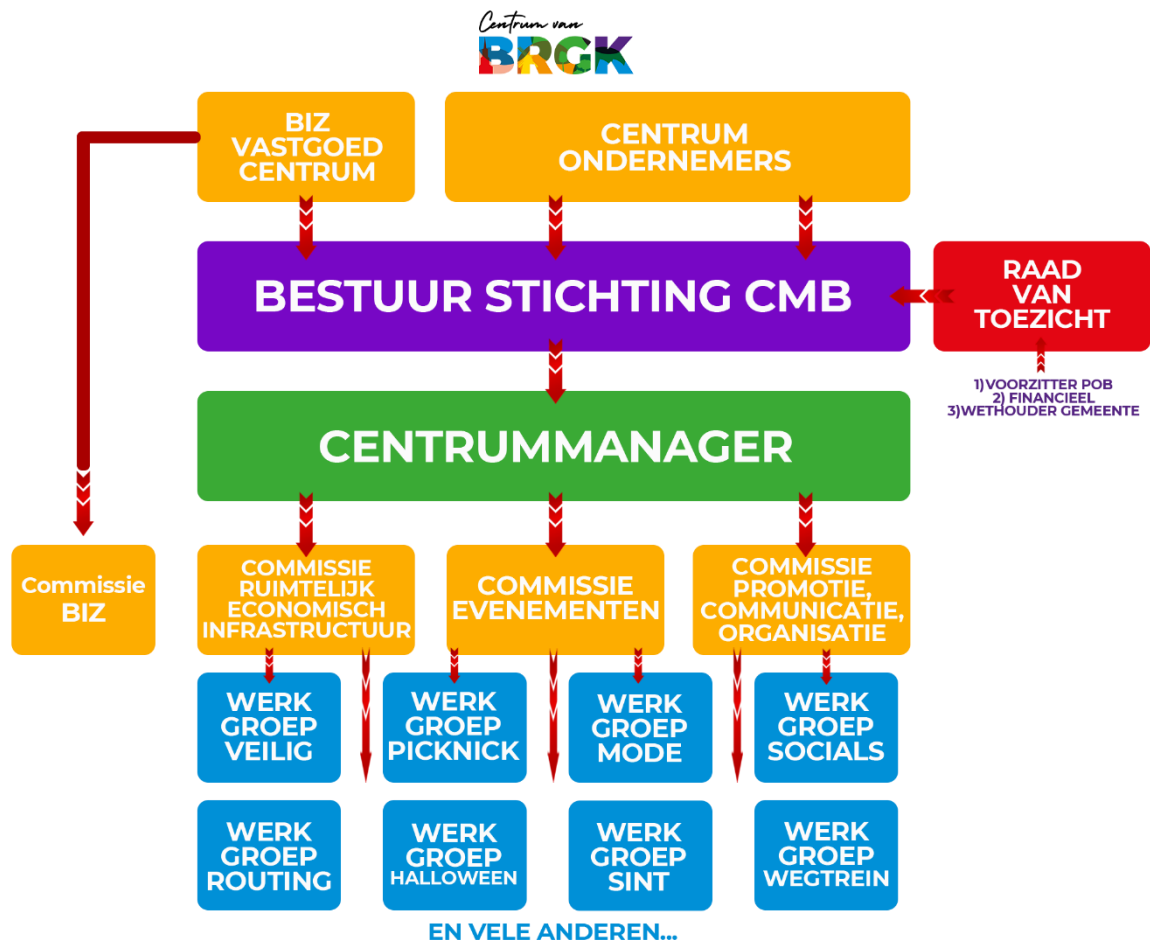


De begroting wordt gevoed vanuit de reclamebelasting namens de ondernemers (circa € 35.000), de BIZ-vereniging (circa € 20.000) en een subsidie van de gemeente (circa € 20.000). In de begroting wordt jaarlijks helder gemaakt welke bijdrage elke partij op projectniveau levert.

De projecten die gefinancierd worden uit de BIZ Vastgoed worden veelal ondergebracht bij de Stichting Centrummanagement Bergeijk en bijbehorende uitvoeringsorganisatie (onder leiding van de centrummanager). Dit betekent het volgende:

- Op het niveau van de Stichting Centrummanagement Bergeijk zal met ondernemers en gemeente overeenstemming bereikt moeten worden op welke projecten de afzonderlijke partijen financiële inzet plegen. Daarnaast heeft de BIZ eventueel via een eigen commissie, werk- of projectgroep de ruimte om eigen projecten op te pakken al dan niet onder de vlag van Centrummanagement.
- Dit betekent dat de financiële inbreng van de vastgoedeigenaren (BIZ gelden) in het Centrummanagement geormerkt dient te worden naar de projecten en de begroting die opgenomen worden in het jaarplan van de BIZ Vastgoed. Dit jaarplan wordt via de algemene ledenvergadering afgesteld met de vastgoedeigenaren.
- De coördinatie van de uitvoering ligt bij de Centrummanager.

Organisatiestructuur Centrummanagement vanaf 2025



4. Meerjarenplan

4.1 Centrale ambitie voor het centrum van Bergeijk

In de kern streeft de BIZ Vastgoed centrum Bergeijk de volgende centrale ambitie na:

Het is de ambitie van de vastgoedeigenaren in het centrum van Bergeijk om in samenwerking met gemeente en ondernemers stevig aan het stuur te zitten voor de strategische doorontwikkeling van het centrum met een aantrekkelijk verblijfs- en vestigingsklimaat, een onderscheidend en kwalitatief sterk aanbod en een goede bereikbaarheid en parkeerfunctie. Dit draagt bij aan een betere verhuurbaarheid en een hoger vastgoedrendement op de lange termijn. Het resultaat van de inspanningen is een centrum waar het aantrekkelijk winkelen, recreëren, wonen en werken is, wat leidt tot meer en trouwe bezoekers die langer verblijven, meer besteden en vaker terugkomen.

Voor de pandeigenaren is het vooral van belang dat zij volwaardige gesprekspartner worden om op strategisch niveau met gemeente en ondernemers te bepalen wat de gewenste ontwikkelrichting is voor het centrum van Bergeijk. Met behulp van de BIZ komen de pandeigenaren als collectief vroegtijdig aan tafel om samen met andere belangenpartijen vorm te kunnen geven aan de opzet en invulling van projecten in het centrum, met als centrale doel het vergroten van de economische aantrekkingskracht.

De pandeigenaren willen vooral inzetten op de volgende thema's:

- Compleet, divers en relevant aanbod
- Versterken verblijfswaarde centrum in balans met een goede bereikbaarheid en parkeerfunctie
- Doorontwikkeling van marketing, communicatie en evenementen
- Stevige belangenbehartiging en intensieve samenwerking

Hoewel al deze thema's van belang zijn voor een sterk renderend centrum, zijn er binnen de thema's wel accenten te benoemen waar de pandeigenaren extra prioriteit aan willen geven. Deze prioriteiten zijn tot stand gekomen in goed overleg met de werkgroep BIZ, commissie Ruimtelijk-Economische Infrastructuur (kortweg REI) en de achterban van vastgoedeigenaren.

Voor de komende vijf jaar willen de vastgoedeigenaren met name hun pijlen richten op een scherpe monitoring van de bereikbaarheid en parkeerfunctie op Hof-Noord, omdat er vanuit de achterban op dit vlak zorgen zijn. Hiervoor willen zij in nauw contact staan met gemeente en ondernemers om in overleg te bezien of verbetering / optimalisering noodzakelijk is. Ook het versterken van de verblijfsfunctie in het centrum, met behoud van goede bereikbaarheid én parkeermogelijkheden, vormt een belangrijk thema. Onder andere rond de Markt liggen er nog kansen op dit vlak, o.a. door terrasfuncties te versterken, speelfuncties toe te voegen en de mogelijkheden voor evenementen te vergroten. Daarnaast vindt men het van belang dat er permanent aandacht is voor behoud van een divers aanbod en een kwaliteitsvolle herinvulling van leegstaande panden, door in nauw contact te staan met ondernemers, potentiële huurders en collega pandeigenaren. Om structureel en met succes te kunnen werken aan deze thema's, willen de pandeigenaren graag hun maatschappelijke verantwoordelijkheid pakken. Zij koesteren de betrokkenheid van Bergeijkse verenigingen, bedrijven en vrijwilligers en zetten graag in op een intensieve en goede communicatie met gemeente en andere betrokkenen, om op deze thema's resultaten te boeken.

4.2 Meerjarenprogramma

4.2.1 Compleet, divers en relevant aanbod

Het centrum van Bergeijk staat in de regio bekend om haar sterke aanbod op het gebied van mode en (vers)speciaalzaken en een zeer laag leegstandsniveau. Recent zijn er wat panden leeg gekomen, maar deze worden allen weer op een kwaliteitsvolle manier heringevoerd. Ondanks dat de problemen momenteel niet groot zijn, is dit wel een thema wat vanuit vastgoed permanent aandacht vraagt. De uitdagingen in de retail zijn groot (hogere kosten, concurrentie internet) en formules kijken kritisch naar hun vestigingslocaties, o.a. in de kleinere dorpen. Het risico bestaat dat ketens vertrekken en dat sommige specialistische zaken het hoofd niet boven water kunnen houden. Ook zie je de tendens in veel centrumgebieden dat er aanbod met minder aantrekkingskracht voor terugkomt, wat een negatieve kettingreactie teweeg kan brengen.

Daarom is het van essentieel belang dat er vanuit vastgoed permanent aandacht is voor het economisch functioneren van bestaande huurders (en de dreiging van winkels / horeca die gaan stoppen) en een kwaliteitsvolle herinvulling van panden. Bij het aantrekken van nieuw aanbod dient de focus te liggen op complementair aanbod, aansluitend bij de gewenste doelgroepen. Naast kwaliteitsvolle retail en ketens met trekfunctie is het van belang aandacht te hebben voor een sterk horeca-aanbod en andere voorzieningen die dagelijks bezoekers aantrekken en een grote sociale meerwaarde hebben (denk aan een apotheek, bibliotheek, Cultuurhuis, Visit etc.).

Wat willen we bereiken?

- Behoud van kwaliteitsvolle bestaande ondernemers en ketens.
- Daar waar leegstand ontstaat (onderscheidende) ondernemers aantrekken, passend bij de gewenste doelgroepen.
- Inzetten op functieverbreding in het centrum, meer bezoekenmotieven toevoegen aan het centrum.

Wat gaan we doen?

- **Analyse gemist aanbod:** op basis van klantprofielen beoordelen welke functies en aanbod worden gemist en dit continue up-to-date houden. Dit is leidend voor de focus in leegstandsbestrijding.
- **Aandacht voor gevestigde ondernemers:** het behoud van ondernemers en ketenbedrijven is net zo belangrijk als het aantrekken van nieuwe. Daarom is het van belang goed in het vizier te hebben hoe lokale ondernemers en ketenbedrijven functioneren en hoe zij in de wedstrijd zitten richting de toekomst. Nauw contact via de pandeigenaren, de ketens, collega-ondernemers én de centrummanager is hierbij van belang. Soms kan begeleiding of interventie (in huurniveau of hulp bij overname) bepalend zijn om een functie voor het centrum te kunnen behouden. De BIZ en de centrummanager kunnen hierin een signaalfunctie hebben en de ondernemer daar waar mogelijk helpen bij overname, onderhandeling over huurprijsniveau etc..
- **Actieve matchmaking potentiële ondernemers en eigenaren:** dit doen we door het versterken van de contacten met alle vastgoedeigenaren, snel met elkaar te schakelen en een open communicatie tussen vastgoed, ondernemers en centrummanager. Ondersteunen bij vertrek en zoektocht naar nieuwe mogelijkheden door verschillende netwerken uit te nodigen, maar ook de kansen voor relocatie naar het centrum in het oog te houden.
- **Vergroten van de diversiteit in het centrum:** naast detailhandel en horeca ook nadrukkelijk aandacht hebben voor behoud en versterking van andere voorzieningen in het centrum. Denk aan de bibliotheek op een nieuwe locatie, Visit Bergeijk versterken, leisure functies in het centrum, kunst en cultuur verwerken en consumentgerichte dienstverlenende functies versterken (op gebied van verzorging bijvoorbeeld). In het aantrekken van nieuw aanbod zal de focus liggen op complementair aanbod wat een bezoekersintensieve functie heeft.
- **Leegstandsmaskering:** een goede aankleding van leegstaande panden is essentieel voor het realiseren van een duidelijk en coherent straatbeeld richting consument, passend bij het aanbod en de uitstraling van het centrum. Een gezamenlijke professionele aanpak draagt bij aan de kwaliteitsbeleving van het centrum, door leegstand te verbloemen middels tijdelijke invulling of invulling / bestickering van etalages.

KPI:

- De leegstand in het totale centrum blijft op frictieleegstandniveau (max 5%).
- De bezoekersaantallen nemen toe.



4.2.2 Versterken verblijfswaarde centrum met een goede bereikbaarheid

De afgelopen jaren is de verblijfskwaliteit in het centrum van Bergeijk al aanzienlijk verbeterd. Na afronding van Hof-Noord en de aanpak van de Burg. Magneestraat is naar verwachting in het voorjaar van 2025 het complete centrum heringericht. De uitstraling van de openbare ruimte is aanzienlijk verbeterd, er zijn meer terrassen, er is meer groen en de uitstraling van het vastgoed is op veel plekken verbeterd.

Tevens loopt er een pilot waar een aantal parkeerplaatsen tijdelijk wordt opgeheven om meer ruimte te bieden aan de terrassen (Bergeijkse Belevingsboulevard). Onderzoek van de Retailagenda wijst uit dat investeren in de openbare ruimte het meest efficiënt is om leegstand aan te pakken en bestedingen te laten toenemen. Een aantrekkelijke openbare ruimte is dus van essentieel belang voor een goed functionerend centrum en het renderen van het vastgoed.

Naar de toekomst toe is het vanuit vastgoed van belang dat er enerzijds verder gewerkt wordt aan het versterken van de verblijfsfunctie (en daarmee het verlengen van de verblijfstijd) maar dat er anderzijds ook aandacht blijft voor het faciliteren van doelgericht bezoek (een snelle boodschap, stop and go) d.m.v. een goede bereikbaarheid en parkeerfunctie. Voor beide componenten is nadrukkelijk aandacht nodig voor een goed functioneren van het centrum.

Hoewel openbare ruimte en mobiliteit primair onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen, willen de vastgoedeigenaren graag goed aangehaakt worden op dit thema.

Wat willen we bereiken?

- Het centrum van Bergeijk presenteert zich als de sfeervolle huiskamer en het visitekaartje van het dorp. Een aantrekkelijk, gezellig, groen, schoon en veilig centrum waar mensen graag samenkomen om elkaar te ontmoeten, te winkelen, recreëren en verblijven.
- Het centrum is voor alle modaliteiten (auto, fiets) goed bereikbaar en toegankelijk, met een goed evenwicht tussen voetganger, fietser en auto en voldoende parkeerruimte.
- Een goede vindbaarheid van het centrum en routing in het centrum.

Wat gaan we doen op het gebied van sfeer, inrichting en beheer van de openbare ruimte?

- **Toevoegen van recreatieve voorzieningen:** op de Markt en het plein bij Jumbo liggen kansen de recreatieve functie te versterken, door bijvoorbeeld speelgelegenheid toe te voegen onder de boom bij de kerk, water met spelaanleiding toe te voegen en aantrekkelijke fotopunten, bijvoorbeeld bij de klokkentoren.
- **Evaluatie van de Bergeijkse Belevingsboulevard:** met de routing / verkeersstroming wordt de Bergeijkse Belevingsboulevard door de gemeente geëvalueerd, waarmee tijdelijk mogelijk gemaakt is om tijdens het seizoen 7 parkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van de terrasfunctie. Het vastgoed wordt hier nadrukkelijk op aangehaakt. De BIZ wil er graag naar streven dat de Markt een sterke terras- en verblijfsfunctie krijgt.
- **Aanjagen van verbeteringen in de openbare ruimte:** de gemeente Bergeijk is verantwoordelijk voor de basiskwaliteit van de openbare ruimte, waarbij de BIZ Vastgoed invloed wil uitoefenen op het meer en beter investeren van overheidsmiddelen in een betere en aantrekkelijke openbare ruimte. Aandachtspunten hierbinnen zijn:
 - o Vroegtijdig betrokken worden als pandeigenaren bij keuzes voor herinrichting. Denk aan inrichting, materialisering en eenheid hierbinnen. Aandacht voor eenheid in het hele centrum (Hof versus Burg. Magneestraat).
 - o Het gesprek aangaan om de plein- en evenementenfunctie op de markt te kunnen verbeteren.
 - o Verdere vergroening van het centrum. Groen draagt naast het tegengaan van hittestress en wateroverlast bij aan verlenging van de verblijfstijd en de vastgoedwaarde van panden.
- **Centrumbeleving versterken** door middel van communicatie, aankleding en vergroening de beleving van het centrum verder optimaliseren. Vanaf de toegangspoorten rotonde Burg. Magneestraat en de hoek Hof / Eerselsedijk dient duidelijk te zijn dat je het centrum van Bergeijk inrijdt vanuit een 'warm welkom'.
- **Ondersteuning werkgroep aankleding centrum** onder de vlag van Centrummanagement, met input van vastgoedeigenaren, waar nadrukkelijk aandacht is voor het optimaliseren van de inrichting en de beleving van het centrum.



- **Aandacht voor beheer en onderhoud:** om de kwaliteit te bewaken wordt met een periodieke centrumschouw verbeterpunten in het centrum gesignaleerd en acties uitgezet richting gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers. Voorbeelden zijn het vervangen van bewegwijzeringsborden, losliggende stoeptegels, werking van verlichting, verwijdering van vuil, verwijdering van graffiti etc.

Wat gaan we doen op het gebied van optimalisering van bereikbaarheid, parkeren en wayfinding?

- **Monitoring verkeers- en parkeerdruk:** pandeigenaren zijn bezorgd over verkeers- en parkeerproblemen op Hof-Noord na opening van Albert Heijn en dat hierdoor consumenten het centrum van Bergeijk mogelijk gaan ontwijken. De gemeente gaat de ontwikkelingen monitoren. De eigenaren wensen betrokken te worden in de evaluatie, om te bekijken of aanpassingen / vervolgacties gewenst zijn.
- **Bewegwijzering / signing:** met de aanleg van de Diepveldenweg komen minder consumenten 'voorbij' het centrum van Bergeijk. Communicatie en signing bij de invalswegen (Diepveldenweg, Luikerweg, N69) en de toegangspoorten tot het centrum (rotonde Burg. Magneestraat en hoek Hof / Eerselse dijk) kunnen er meer bezoekers naar het centrum van Bergeijk getrokken worden. Daarnaast kan ook de bewegwijzering en informatie in het centrum worden verbeterd, vanuit één look en feel. Een werkgroep, waar vastgoed op aangehaakt is, buigt zich hier reeds over.
- **Verkeersrouting in en rond het centrum:** om de verblijfskwaliteit en de veiligheid in het centrum te verbeteren, kan het op den duur wenselijk zijn om delen van het centrum autoluwer in te richten en sommige gebieden als een 'shared space' voor voetganger, fietser en auto in te richten. Tegelijkertijd dienen de winkels goed bereikbaar te blijven en is parkeren dichtbij de winkels noodzakelijk voor de snelle boodschap. In de doorontwikkeling van het centrum is het van belang dat pandeigenaren vroegtijdig aangehaakt worden op dergelijke beleidsvraagstukken. De BIZ Vastgoed zal met haar achterban in gesprek gaan hoe hier vanuit de vastgoedbril naar gekeken wordt.

KPI:

- Toename van de verblijfstijd.
- De parkeerdruk blijft op een acceptabel niveau.

4.2.3 Doorontwikkeling van marketing, communicatie en evenementen

In de regio heeft Bergeijk een onderscheidend aanbod te bieden op het vlak van mode en dagelijks, wat een aantrekkingskracht heeft op inwoners en bezoekers uit de regio. Bovendien zijn de inwoners van Bergeijk heel loyaal aan hun centrum. Marketing, communicatie en een sterk evenementenaanbod leveren een belangrijke bijdrage in het aantrekken en behouden van bewoners en bezoekers. Hierin ligt primair een verantwoordelijkheid voor de ondernemers en Visit Bergeijk, waarbij de BIZ Vastgoed graag wil stimuleren en ondersteunen. Een goede marketing en evenementenaanbod draagt immers bij aan meer bezoekers, die langer verblijven, vaker terugkomen en meer besteden wat ten goede komt aan de verhuurbaarheid en het vastgoedrendement.

Vanuit Centrummanagement i.s.m. de ondernemers en Visit Bergeijk zijn er de afgelopen jaren al belangrijke stappen gezet. Er is een prachtige glossy ontwikkeld, de inzet op social media is vergroot en de samenwerking met verblijfsaccommodaties in de omgeving is uitgebreid. Daarnaast is er heel hard gewerkt aan een onderscheidend en spraakmakend evenementenaanbod waar veel vrijwilligers op aangehaakt worden, zoals het Winterfestival.

De volgende stap is om de marketing en communicatie nog sterker te richten om de gewenste doelgroepen en de USP's van Bergeijk Centrum. Zo is er bijvoorbeeld het idee om de Burg. Magneestraat te profileren als specialistenstraat. Vanuit de BIZ Vastgoed willen we dergelijke zaken graag stimuleren, ondersteunend aan de inzet van ondernemers, Visit Bergeijk en vrijwilligers.

Wat willen we bereiken?

Inwoners, regiobewoners en toeristen verleiden ons centrum te bezoeken zodat ze er meer gaan besteden en vaker terugkomen.

Wat gaan we doen? In samenwerking met Visit Bergeijk en de ondernemers:

- **Inzicht in klantgroepen:** analyse van de bezoekersstromen en het achterhalen van de bezoekmotieven voor het centrum. Focus aanbrengen op welke doelgroepen we ons met name willen richten. Hier de marketing- en communicatiestrategie op aanpassen.
- **Marketing- en communicatiestrategie:** de boodschap, doelgroepen en communicatiekanalen en -middelen kritisch tegen het licht houden op basis van inzichten in klantgroepen. Meer inzet op social media, promotie in de directe omgeving, acties (spaar- en winacties, loyaliteitsacties etc) en profilering via trekkers in de regio (dag- en verblijfstoerisme).
- **Ondersteuning van evenementen:** het stimuleren en ondersteunen van evenementen die bijdragen aan het lokaal en regionaal vergroten van de loyaliteit aan het centrum van Bergeijk.
- **Monitoring:** meten wat het resultaat is van marketing- en communicatie inspanningen en evenementen op bezoekersaantallen en bestedingen.

4.2.4 Stevige belangenbehartiging en intensieve samenwerking

Momenteel bestaat de Vereniging van Vastgoedeigenaren in het centrum van Bergeijk uit een aantal vrijwillige leden. Met behulp van de BIZ gaan alle vastgoedeigenaren van niet-woningen meebetalen en meepraten over de ontwikkeling van Bergeijk Centrum. Hierdoor komen we steviger aan het stuur m.b.t. de ontwikkeling van het centrum van Bergeijk, kan de belangenbehartiging vanuit vastgoed steviger worden opgepakt en kan er meer resultaat worden bereikt.

Wat willen we bereiken?

Meer invloed van pandeigenaren op de ontwikkeling van het Centrum van Bergeijk waardoor het centrum van Bergeijk toekomstbestendig blijft met een goede verhuurbaarheid en een gezond vastgoedrendement.

Wat gaan we doen?

Vanuit de BIZ Vastgoed wordt kennisuitwisseling, netwerkvorming en samenwerking tussen eigenaren gestimuleerd. De BIZ is er immers voor en door vastgoedeigenaren. Daarom is het van groot belang dat er goed naar de achterban geluisterd wordt en dat de vastgoedeigenaren zelf bepalen wat er moet gebeuren met het geld. Doelstelling is om jaarlijks een grote groep vastgoedeigenaren te interesseren voor de activiteiten van de BIZ en successen te boeken in belangenbehartiging. Dit willen we bereiken door:

- **Visie / gesprek over strategische doorontwikkeling centrum:** door middel van de BIZ worden de vastgoedeigenaren een gelijkwaardige gesprekspartner voor gemeente en ondernemers binnen het Centrummanagement. Het construct hiervoor is onder 3.2 nader uitgewerkt. In deze driehoekssamenwerking willen we nadrukkelijker het gesprek aangaan over de strategische doorontwikkeling van het Centrum van Bergeijk en de strategische agenda bepalen, waarbinnen we de vastgoedbelangen zo goed mogelijk willen vertegenwoordigen.
- **Eerder in dialoog:** de BIZ grijpen we aan om eerder in dialoog te komen met de gemeente over (beleids)ontwikkelingen en projecten aangaande het centrum, waardoor er meer inspraak mogelijk is en de kwaliteit van projecten verbeterd kan worden.
- **Kennisdeling en netwerkbijeenkomsten:** informatie over de omgeving van uw vastgoedbezit is cruciaal; door deze informatie collectief en professioneel met elkaar te delen, bent u als eigenaar beter geïnformeerd en kunt u gefundeerder beslissingen nemen. Dit doen we o.a. middels nieuwsbrieven en 2 kennis- en netwerkbijeenkomsten per jaar (gecombineerd met de Algemeen Ledenvergadering en het afleggen van rekening en verantwoording, zie verder).

- **Actieve belangenbehartiging:** dit pakken we op door de vastgoedbelangen beter te verankeren in de ontwikkeling van het centrum, maar tevens ook de invloed op beleidsontwikkeling (binnen en buiten het centrum) te vergroten. Denk bijvoorbeeld aan het tegengaan van retailontwikkelingen buiten het centrum en branchevervaging op industrieterreinen en in het buitengebied. Ook het attenderen op handhaving hierbinnen vormt een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast zal er vanuit de BIZ aandacht voor zijn dat de belangen van alle vastgoedeigenaren van niet-woningen in het BIZ-gebied worden behartigd, waarbij de aanloopstraten en het kernwinkelgebied één zijn.
- **Actieve deelname in werk- of projectgroepen:** binnen de Stichting Centrummanagement zijn een aantal werk- en projectgroepen ingericht. Deze werken concrete thema's en projecten uit, om de ambitie en doelstellingen van het Centrummanagement te realiseren. De werk- en projectgroepen kunnen diverse functies vervullen: projectuitwerking, klankbord of adviserend voor oplossingsrichtingen. Vanuit de BIZ Vastgoed wordt actieve participatie van vastgoedeigenaren hierin aangemoedigd, om zo de vastgoedbelangen beter te borgen.
- **Verkennen van collectieve inkoop:** mogelijk kunnen er kostenvoordelen worden bereikt wanneer gezamenlijk zaken worden ingekocht of contracten worden afgesloten. Denk bijvoorbeeld aan verduurzaming van panden en energie inkoop etc. Dit draagt bij aan kostenvoordelen voor vastgoedeigenaren en verbetert de aantrekkelijkheid van het centrum.

5 Jaarplan en begroting 2025

Begroting 2025

Inkomsten	
Middelen BIZ (schatting)	€ 20.000,-
Perceptiekosten conform opgave gemeente	€ 0
Totale inkomsten	€ 20.000,-
Uitgaven aan de hand de vier thema's	
Compleet en divers aanbod:	€ 6.000,-
- Analyse gemist aanbod	
- Aandacht gevestigde ondernemers	
- Vergroten diversiteit en matchmaking	
- Leegstandsmaskering	
Versterking verblijfswaarde:	€ 5.000,-
- Toevoegen recreatieve voorzieningen	
- Evalueren terrasfuncties	
- Aanjagen verbeteringen in de openbare ruimte	
- Ondersteunen aankleding centrum	
Doorontwikkeling van marketing & events:	€ 5.000,-
- Inzicht in klantgroepen	
- Ondersteuning events	
Belangenbehartiging & samenwerking:	€ 2.000,-
Concrete invulling van onze diverse rollen	
Onvoorzien & eigen projecten	€ 2.000,-
Totale uitgaven	€ 20.000,-



Centrum van

BRGK

BIZ25-29



**Bedankt voor uw aandacht en
inzet. Samen staan we sterk!**